

LEI Nº 5.000, DE 07 DE FEVEREIRO DE 2025.

“Institui e Integra o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU ao Sistema Tributário Municipal de Balneário Camboriú-SC, e dá outras providências.”

Prefeita Municipal de Balneário Camboriú, Estado de Santa Catarina,
Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO ÚNICO
IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA - IPTU

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÃO PRELIMINAR

Art. 1º Esta Lei institui e integra o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, ao Sistema Tributário Municipal de Balneário Camboriú-SC.

CAPÍTULO II
HIPÓTESE DE INCIDÊNCIA E FATO GERADOR DO IPTU
Seção I
Hipótese de Incidência

Art. 2º O IPTU tem como hipóteses de incidências a propriedade, a posse ou o domínio útil de bem imóvel por natureza ou acessão física, como definido em lei civil, localizado na zona urbana ou de expansão urbana do Município de Balneário Camboriú ou em áreas a ela equiparadas por lei.

§1º Para os efeitos do IPTU, entende-se como zona urbana ou de expansão urbana aquelas definidas no Plano Diretor do Município de Balneário Camboriú.

§2º A lei municipal pode considerar urbanas as áreas urbanizáveis ou de expansão urbana, mesmo que localizadas fora das zonas definidas nos termos do §1º deste artigo.

§3º Para os efeitos deste Imposto considera-se Zona Urbana:

I - A área em que existam pelo menos dois dos seguintes melhoramentos:

- a) meio fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;
- b) abastecimento de água;
- c) sistema de esgotos sanitários;
- d) rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;
- e) escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de três quilômetros do imóvel considerado.

II - A área urbanizável ou de expansão urbana, constantes de loteamento aprovado pelos órgãos competentes, destinado a habitação, a indústria ou ao comércio, mesmo que localizado fora da zona definida nos termos do inciso I deste parágrafo.

§4º O Imposto Predial e Territorial Urbano incide sobre o imóvel que, localizado fora da zona urbana, seja utilizado em atividade comercial e/ou industrial, ou como sítio de recreio do qual a eventual produção não se destine ao comércio.

§5º (VETADO)

Seção II Fato Gerador

Art. 3º O fato gerador do IPTU é a confirmação da hipótese de incidência, ou seja, o exercício da propriedade, da posse ou do domínio útil de bem imóvel por natureza ou acessão física, a qualquer título.

Parágrafo único. A configuração do fato gerador do IPTU ocorre no primeiro dia de cada exercício financeiro, sendo anual.

Art. 4º O bem imóvel, para os efeitos do IPTU, será classificado como terreno edificado ou terreno não edificado.

§1º Considera-se terreno não edificado o bem imóvel:

- I - sem edificação;
- II - em que houver construção paralisada ou em andamento;
- III - em que houver edificação/prédio interdita(o), condenada(o), em ruína ou em demolição;
- IV - cuja construção seja de natureza temporária ou provisória, na forma definida em regulamento.

§2º Considera-se terreno edificado o bem imóvel composto de edificação acabada, utilizável para habitação ou para exercício de qualquer atividade, seja qual for a sua denominação, forma ou destino, desde que não compreendida nas situações previstas no §1º deste artigo.

§3º Para efeitos desta Lei, os terrenos serão considerados da seguinte forma, em relação à sua situação na quadra:

- I – meio de quadra/uma frente: terreno que faça frente para um logradouro e se encontre no meio de quadra e não se situe em esquina;
- II – esquina ou mais de uma frente: terreno que possua duas ou mais testadas para com um ou mais logradouros, ou esteja situado junto ao cruzamento de um ou mais logradouros;

III – aglomerado: construções e habitações ocupados de forma desordenada e densa, sobre lotes (barracos, casas etc.);

IV – terreno encravado: terreno situado no interior do quarteirão, que não possua testada para logradouro/via pública, exceto por servidão de passagem por outro imóvel;

V – terreno frente ao mar/orla: terrenos que tenham frente para o mar/orla, ainda que haja logradouro entre o terreno e o acesso ao mar/orla.

§4º Para efeitos desta Lei, considera-se testada principal do imóvel, aquela com o acesso principal, conforme endereço cadastrado no cadastro imobiliário, sujeito às fiscalizações constantes, enquanto as demais testadas serão consideradas secundárias.

Art. 5º A incidência do IPTU independe:

I - da existência de registro imobiliário, bem como da legitimidade dos títulos de aquisição da propriedade, do domínio útil ou da posse do bem imóvel;

II - do resultado financeiro da exploração econômica do bem imóvel;

III - do cumprimento de quaisquer exigências legais, regulamentares ou administrativas relativas ao bem imóvel.

Parágrafo único. O imposto predial incidirá sobre as construções concluídas, independentemente de ter habite-se.

CAPÍTULO III SUJEITO PASSIVO

Art. 6º São sujeitos passivos do IPTU, o proprietário, o titular do domínio útil ou o possuidor a qualquer título de bem imóvel, nos termos definidos nesta Lei.

§1º Conhecidos o proprietário ou o titular do domínio útil e o possuidor, para efeito de determinação do sujeito passivo, dar-se-á a preferência nesta ordem.

§2º Na impossibilidade de eleição do proprietário ou titular do domínio útil devido ao fato de o mesmo ser imune ao imposto, dele estar isento, ser desconhecido ou não localizado, será considerado sujeito passivo aquele que estiver na posse do imóvel.

§3º O promitente comprador imitado na posse, os titulares de direito real sobre o imóvel alheio, o fideicomissário, ocupantes, comodatários ou aqueles a quem tenha sido outorgado o uso de imóvel da União, Estados e do Município de Balneário Camboriú ou qualquer outra pessoa isenta ou imune, serão considerados sujeitos passivos da obrigação tributária, bem como seus sucessores, a qualquer título.

§4º O IPTU constitui ônus real e acompanha o imóvel em todos os casos de transmissão de propriedade, ou de direitos reais a ele relativos, do compromissário comprador, se este estiver na posse do imóvel.

Art. 7º Quando o adquirente de posse, domínio útil ou propriedade de bem imóvel, com o IPTU já lançado, for pessoa imune ou isenta, vencerão antecipadamente as prestações vincendas relativas ao IPTU, respondendo por elas o alienante.

CAPÍTULO IV
IMUNIDADES E ISENÇÕES
Seção I
Imunidades

Art. 8º São imunes do IPTU os casos previstos no inciso VI do art. 150 e do §1º-A do art. 156 da CRFB/88.

§1º Para o benefício da imunidade prevista no §1º-A do art. 156 da CRFB/88, o Locatário, deverá protocolar requerimento endereçado à Secretaria Municipal de Fazenda, pelo sistema de protocolo eletrônico adotado pelo Município de Balneário Camboriú, acompanhado, no mínimo, do contrato de locação, com firmas reconhecidas do locador e do locatário, para que, depois de inspecionado, o Município de Balneário Camboriú decida sobre o enquadramento cabível.

§2º A renovação da imunidade deve ser requerida anualmente, nos termos do §1º deste artigo.

Seção II
Isenções

Art. 9º. São isentos do IPTU o imóvel:

I – cedido gratuitamente por particular, em sua totalidade ou quanto a fração cedida, para uso da União, do Estado ou do Município de Balneário Camboriú, suas empresas públicas, sociedades de economia e suas autarquias;

II - considerados de preservação histórica, tombados conforme legislação específica;

III – locado pelo Município de Balneário Camboriú, cujo contrato de aluguel definir como responsável pelo pagamento do IPTU o locatário, nos termos da Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991;

IV - total ou parcialmente interditados pela Defesa Civil, com relação aos fatos geradores que ocorrerem durante o prazo que durar a interdição, desde que não ocupados irregularmente;

V – declarado de utilidade pública para fins de desapropriação, a partir da expedição do respectivo ato;

VI - que seja proprietário ou possuidor de imóvel residencial localizado no Município de Balneário Camboriú, considerado de baixa renda;

VII – de propriedade de ex-combatentes de terra, mar e ar da República Federativa do Brasil, que tenham efetivamente participado de operações bélicas durante a Segunda Guerra Mundial;

VIII - onde se situam os pavimentos de estacionamento privado de uso público;

IX - terrenos localizados no Município de Balneário Camboriú e que se enquadrem em qualquer das condições abaixo, farão *jus* a isenção do IPTU, nos seguintes percentuais:

- a) declarados totalmente *non aedificandi* pela Legislação Nacional ou Municipal: oitenta por cento (80%);
- b) oitenta por cento situados em área de preservação ambiental ou paisagística, conforme definidas pela Legislação Nacional ou Municipal: cinquenta por cento (50%);
- c) destinados à produção de hortifrutigranjeiros, bem como, os produtos deles auferidos: oitenta por cento (80%);
- d) terrenos baldios destinados a implantação de hortas comunitárias, ou cedidos temporariamente à entidades associativas, mediante requerimento do contribuinte, instruído de documentos comprobatórios de atividades de subsistência no Município de Balneário Camboriú, bem como, registro e laudo de avaliação anual expedido pela Departamento de Economia Artesanal da Secretaria Municipal de Inclusão Social: trinta por cento (30%), cuja isenção será concedida no ano seguinte ao da implantação da referida horta comunitária.

X - localizado na zona urbana, que seja utilizado para exploração extrativa vegetal, agrícola, pecuária ou agroindustrial que se destine ao comércio ou a agricultura familiar, quando estará sujeito ao pagamento do Imposto Territorial Rural – ITR, cuja comprovação deverá ser realizada através de laudo técnico, conforme estabelecido em regulamento.

§1º Para fins da isenção prevista no inciso IV do *caput* deste artigo o requerimento deverá estar acompanhado de laudo técnico emitido ou confirmado pela Defesa Civil, bem como prova de não ocupação do imóvel.

§2º A isenção prevista no inciso VI do *caput* deste artigo alcança o exercício financeiro do protocolo do requerimento, não sendo o direito retroativo aos exercícios anteriores ao deste requerimento e pelo prazo estabelecido no §29 deste artigo, vedada a restituição dos valores pagos.

§3º Para os fins da isenção prevista no inciso VI deste artigo, considerar-se-á de baixa renda o proprietário ou possuidor que preencha, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- I - que seu rendimento mensal não ultrapasse dois (02) salários- mínimos;
- II - que seja proprietário ou possuidor de um único imóvel, classificadas como de Padrão Bom, Econômico, Regular ou Péssimo e que não ultrapasse a metragem de setenta e cinco metros quadrados (75m²) de área construída no Bairro Centro e cento e cinquenta metros quadrados (150m²) de área construída nos demais bairros do Município de Balneário Camboriú.
- III - que utilize o imóvel como sua residência habitual.

§4º Para efeito da metragem estabelecida no inciso II do §3º deste artigo, não será considerada a metragem de vaga de garagem, nos casos em que o imóvel, objeto do requerimento de isenção, tratar-se de apartamento.

§5º No caso da propriedade ou posse do imóvel pertencer a mais de uma pessoa, deverá ser considerada a soma dos rendimentos, e todos, individualmente, deverão preencher os requisitos e apresentar a documentação exigida nesta Lei.

§6º No caso da propriedade ou posse do imóvel pertencer a mais de uma pessoa que possua rendimento mensal, e que utiliza o imóvel como residência habitual, deverá ser considerada a soma dos rendimentos destas pessoas, e estes, individualmente, deverão preencher os requisitos e apresentar a documentação exigida nesta Lei, porém, passa a ser de três (03) salários-mínimos o limite de rendimento mensal previsto no inciso I do §3º deste artigo.

§7º Para fins da aplicação do inciso II do §3º deste artigo, o apartamento e a vaga de garagem, ainda que registrados em matrículas distintas, serão considerados um único imóvel, limitada a isenção a uma única vaga de garagem.

§8º Serão consideradas as rendas formais e informais como parâmetro para o cumprimento do disposto no inciso I do §3º deste artigo.

§9º O requerimento de isenção, assinado pelo requerente ou por procurador devidamente constituído, deverá ser apresentado através do sistema eletrônico adotado pelo Município de Balneário Camboriú, acompanhado de:

I - documento comprovando a propriedade ou a posse do imóvel:

- a) matrícula atualizada do imóvel, ou;
- b) certidão dos registros imobiliários, ou;
- c) contrato de compra e venda registrado, ou;
- d) título de posse.

II - Certidão emitida pelos Cartórios de Registro de Imóveis do Município de Balneário Camboriú, atestando a existência e quantidade, ou a inexistência, de imóveis registrados em nome do(s) requerentes(s);

III - Cédula de Identidade, CPF e certidão atualizada de nascimento ou casamento;

IV - comprovante de residência, tais como faturas de prestação de serviços públicos;

V - declaração atestando, sob as penas da Lei, que reside no imóvel objeto do pedido de isenção, que não é proprietário de outro imóvel e que a soma dos seus rendimentos mensais não ultrapassa o valor disposto inciso I do §3º e no §6º deste artigo.

VI - última declaração de Imposto de Renda, ainda que a Declaração de Isento.

§10. Para imóveis integrantes de condomínios, o requerimento de isenção deverá ser instruído com declaração emitida pelo síndico do condomínio, acompanhada de cópia da Ata da Assembleia que o elegeu, atestando, sob as penas da Lei, que o requerente utiliza o imóvel como residência habitual, bem como, comprovante de pagamento do condomínio referente ao mês anterior ao em que foi protocolado requerimento de isenção.

§11. A Comissão Permanente de Análise de Pedidos de Isenção de Tributos Municipais, que trata das demandas de isenção de IPTU poderá, a qualquer momento, caso julgue necessário, requerer outros documentos e/ou esclarecimentos, no decorrer da análise processual.

§12. A Comissão Permanente de Análise de Pedidos de Isenção de Tributos Municipais somente encaminhará a demanda para a etapa de vistoria após a apresentação e validação de todos os documentos elencados no §9º deste artigo, ou algum outro requerido, nos termos de §11

deste artigo, sob pena de que haja o indeferimento de ofício da isenção caso não sejam apresentados/validados tais documentos no prazo de cento e oitenta dias (180).

§13. O requerimento protocolado será encaminhado à Comissão Permanente de Análise de Pedidos de Isenção de Tributos Municipais, que, após vistoria, emitirá parecer conclusivo a respeito em até cento e oitenta dias (180).

§14. Constatado, na vistoria prevista no §13 deste artigo, que o imóvel não apresenta aspecto condizente e correspondente à situação de baixa renda/carência, informada pelo requerente, justificadora do pedido, será elaborado um relatório detalhado, instruído com fotografias do local, que servirá de fundamento fático para o indeferimento da isenção pretendida.

§15. Para fins de classificação do imóvel, serão adotados os critérios estabelecidos na Tabela I-B do Anexo I desta Lei.

§16. Para fins de deferimento de isenção de IPTU, nos termos do inciso VIII do *caput* deste artigo serão analisadas apenas as residências classificadas como de Padrão Bom, Econômico, Regular ou Péssimo, nos termos do §15 deste artigo.

§17. Para os fins da isenção prevista no inciso VII do *caput* deste artigo, entende-se por ex-combatente aquele que efetivamente participou ativamente de operações de guerra.

§18. Para fazer *jus* a isenção prevista no inciso VII do *caput* deste artigo é necessário:

- I - possuir um único imóvel e nele residir;
- II - ser ex-combatente da Segunda Guerra Mundial, e atender aos dispositivos do art. 1º da Lei Federal Nº 5.315, de 12 de setembro de 1967;
- III - ser cônjuge sobrevivente de ex-combatente da Segunda Guerra Mundial;
- IV - o requerente deverá constar como proprietário do imóvel no carnê de IPTU.
- V - certidão fornecida pelo Ministério da Defesa ou pelas Forças Armadas na qual tenha combatido ou Diploma de Medalha de Campanha (ex-combatente e cônjuge sobrevivente de ex-combatente da Segunda Guerra Mundial);
- VI – cópia da carteira de identidade (RG) e do cadastro de pessoa física (CPF) do beneficiário;
- VII - certidão de óbito (no caso de cônjuge sobrevivente de ex-combatente).

§19. Para fazer *jus* a isenção prevista no inciso IX do *caput* deste artigo o requerente ou seu procurador deve juntar ao requerimento ou Processo Administrativo, certidão do inteiro teor do imóvel onde conste a averbação da escritura de declaração de que seu imóvel é totalmente *non aedificandi*, ou que seu imóvel está situado em área de preservação ambiental ou paisagística, conforme o caso, e como tal, sujeita-se a Legislação Municipal, Estadual e Federal aplicáveis ao mesmo, sob as penas da Lei, cuja escritura deverá ser averbada na matrícula do imóvel, acompanhada do laudo técnico expedido pela Secretaria do Meio Ambiente.

§20. Para fazer *jus* a isenção prevista no inciso X do *caput* deste artigo, o contribuinte deverá fazer prova do recolhimento do ITR, com apresentação de laudo elaborado por profissional habilitado, precedido de anotação de responsabilidade técnica, comprovando que mantém a exploração.

§21. Os imóveis objetos da isenção prevista no inciso X do *caput* deste artigo, em que for constatado estar sendo utilizado para exploração de atividade nociva ao Meio Ambiente, inclusive na extração de pedras, desde que comprovado por laudo técnico, não farão *jus* a isenção prevista.

§22. O requerimento das isenções previstas neste artigo autorizará a suspensão da tramitação das ações de execução fiscal, eventualmente ajuizadas para a cobrança de crédito tributário objeto do pedido, devendo a Procuradoria Geral do Município de Balneário Camboriú ser provocada para se manifestar.

§23. Nenhum débito referente ao tributo, constante dos processos de isenções, poderão ser inscritos em dívida ativa enquanto não for concluído o parecer da Comissão Permanente de Análise de Pedidos de Isenção de Tributos Municipais.

§24. Concluído o procedimento de isenção, a Procuradoria Geral do Município de Balneário Camboriú deverá ser informada do seu resultado, possibilitando a extinção ou o prosseguimento da ação de execução fiscal.

§25. Deferido o requerimento de isenção e, constatada junto ao Cadastro Imobiliário divergência nos dados do requerente, ou do imóvel, os documentos pertinentes serão encaminhados ao Departamento de Cadastro Imobiliário para atualização.

§26. A documentação exigida neste artigo e na presente Lei deverá ser apresentada digitalmente, pelo sistema de protocolo eletrônico adotado pelo Município de Balneário Camboriú.

§27. As concessões das isenções previstas neste artigo têm caráter pessoal, não gera direito adquirido e será anulada, observado o devido processo legal, caso fique evidenciado que o beneficiado não preenchia, ou deixou de preencher, os requisitos legalmente exigidos.

§28. As isenções previstas neste artigo serão revogadas de ofício, sempre que se apure que o beneficiário não satisfaça ou deixe de cumprir os requisitos para a concessão do benefício, cobrando-se o crédito atualizado monetariamente, acrescido de juros de mora e multa por infração de cem por cento (100%) do valor do IPTU, nos casos de dolo ou simulação do beneficiário ou de terceiro.

§29. Uma vez deferidas isenções previstas neste artigo, automaticamente será concedido o benefício fiscal para o exercício financeiro do protocolo do requerimento e ao exercício financeiro subsequente a este requerimento, devendo o sujeito passivo efetuar novo requerimento após tal período.

§30. Não serão concedidos os benefícios constantes neste artigo aos contribuintes que utilizem seus imóveis para fins comerciais.

§31. Os contribuintes contemplados pelas isenções previstas neste artigo não poderão receber quaisquer outros benefícios previstos nesta Lei.

CAPÍTULO V
BASE DE CÁLCULO
Seção I
Disposições Gerais

Art. 10. A base de cálculo do IPTU é o valor venal do imóvel, no tempo em que se materializar o fato gerador, de acordo com a Planta de Valores Genéricos – PVG, com base nos dados do cadastro imobiliário do Município de Balneário Camboriú.

§1º Da aplicação dos critérios de apuração da base de cálculo, previstos neste capítulo, não poderá resultar valor venal superior ao valor real de mercado do imóvel.

§2º O valor venal total do imóvel será determinado pela soma do valor venal do terreno com o valor venal da edificação/prédio, sendo o produto utilizado como base de cálculo para a aplicação das alíquotas do IPTU, sendo:

- I – no caso de terreno: o valor da terra nua;
- II – no caso da edificação/prédio: o valor do terreno ou de parte ideal deste e da edificação/prédio, considerados em conjunto.

§3º A base de cálculo do IPTU considerará a soma da área privativa à fração ideal da área comum, quando se tratar de imóvel integrante de condomínio.

Art. 11. O Município de Balneário Camboriú fará a apuração do valor venal da propriedade predial e territorial urbana através de elementos e dados por ela conhecidos, constantes no cadastro imobiliário do Município de Balneário Camboriú e na PVG.

§1º A PVG especificará os logradouros do Município de Balneário Camboriú, seccionando-os segundo a respectiva valorização, por metro quadrado de terreno, e para as construções por metro quadrado de acordo com o tipo de edificação/prédio, observados os critérios estabelecidos no Anexo I desta Lei.

§2º Para apuração do valor venal serão observadas as seguintes diretrizes:

- I - Setores Fiscais, conforme mapa constante no anexo IV desta Lei;
- II - na apuração do valor venal do bem imóvel situado em esquina ou com mais de uma frente, adotar-se-ão os valores por metro quadrado de terreno, relativo ao logradouro que resulte em maior ônus fiscal;
- III - toda Gleba terá seu valor venal reduzido de forma escalonada de acordo com a tabela constante do Anexo II, Tabela I-F desta Lei;
- IV - para os terrenos com profundidade acima de cinquenta metros (50), serão aplicados os índices fixados no Anexo II, Tabela I-G desta Lei, de acordo com a Faixa que se enquadrar no Plano Diretor do Município de Balneário Camboriú, será aplicado um Fator de Correção pelo Potencial Construtivo, conforme Anexo II, Tabela I-E, para os imóveis localizados na área delimitada no Anexo VI desta Lei;

V - para os lotes ocupados por condomínios verticais será aplicado fator de correção para cálculo do valor venal do terreno, de acordo com o ano de construção do condomínio, conforme Anexo II, Tabela I-J desta Lei.

§3º Para fins do que estabelece o inciso III deste artigo, terrenos com área superior a cinco mil metros quadrados (5.000m²) que possuem edificações/prédios com área superior a quinze por cento (15%) da área do terreno, os condomínios verticais e horizontais, e lotes que se enquadram no inciso I, deste artigo, não serão considerados Gleba.

§4º Para fins do que estabelece o inciso IV deste artigo, para o cálculo da profundidade dos terrenos, será feita a divisão da área territorial pela medida da testada principal.

§5º Para fins desta Lei, considera-se Gleba a terra crua, contínua com mais de cinco mil metros quadrados (5.000m²), situada em zona urbanizável ou de expansão urbana do Município de Balneário Camboriú, sem qualquer regulamentação e adequação às leis brasileiras e regionais, entendida como porção de terra que não tenha sido submetida a parcelamento sob a égide da Lei do Parcelamento do Solo Urbano, Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, já que se trata de porção de terra que jamais foi loteada ou desmembrada.

§6º Quando a Gleba é servida de infraestrutura básica, adaptando-se as leis brasileiras e regionais, atendendo a todos os requisitos e conformidades exigidas pelo Plano Diretor do Município de Balneário Camboriú, este passa a ser considerado Lote.

§7º No cálculo do Valor Venal dos terrenos considerados como Glebas, caso este seja também considerado encravado, será aplicado apenas o fator corretivo de Gleba.

Seção II

Valor Venal do Terreno

Art. 12. O valor venal do terreno é determinado pela multiplicação da metragem quadrada total ou fração ideal do terreno pelo valor do metro quadrado, estabelecido pela PVG, nos termos do Anexo I desta Lei, aplicados os fatores corretivos, nos termos do Anexo II desta Lei, assim:

FÓRMULA PARA CÁLCULO DO VALOR VENAL DOS TERRENOS	
V.Vt = VI.M² * Área t. * Fc.Sit. * Fc.Pav * Fc.Top * Fc.Ped. * Fc.P.Const. * Fc.Gl. * Fc.Prof. * Fc.Cond.H. * Fc. Orla * Fc.Cond.V.	
Onde:	
V.Vt.	= Valor Venal do Terreno
VI.M ² .	= Valor do Metro Quadrado do Terreno de acordo com a Planta de Valores Genéricos
Área t.	= Área/Fração do Terreno
Fc.Sit.	= Fator Corretivo pela Situação na Quadra
Fc.Pav.	= Fator Corretivo de Pavimentação do Logradouro
Fc.Top.	= Fator corretivo de Topografia
Fc.Ped.	= Fator Corretivo de Pedologia
Fc.P.Const.	= Fator Corretivo pelo Potencial Construtivo do Terreno

Fc.Gl. = Fator Corretivo de Glebas
Fc.Prof. = Fator Corretivo de Profundidade
Fc. Cond.H = Fator Corretivo de Condomínio Horizontal
Fc. Orla = Fator Corretivo p/ terrenos localizados na Orla
Fc. Cond.V. = Fator Corretivo de Condomínio Vertical.
FÓRMULA PARA CÁLCULO DA FRAÇÃO IDEAL DOS TERRENOS
Fração Ideal = Área do Terreno * Área Construída da Unidade / Área Total Construída

§1º Quando num mesmo terreno houver mais de uma unidade autônoma edificada, a fração ideal do terreno será obtida pela razão entre a área do terreno pela área edificada de cada unidade autônoma existente.

§2º Terreno com testada para mais de um logradouro considerar-se-á, para fins de aplicação da PVG, aquele que apresentar maior valor.

§3º Considera-se logradouro qualquer espaço público reconhecido pela administração do Município de Balneário Camboriú, como avenidas, ruas, praças, parques, jardins, passeios públicos, calçadas, servidão legalmente constituída, orla marítima, lindeiro à praia, frente a terras de marinha, frente ao Oceano Atlântico e outras que a estas se equiparem.

§4º Terrenos originados de novos parcelamentos cujas ruas não estejam contidas na PVG devem ser remetidos para cadastramento do valor do trecho conforme avaliação efetuada pela Comissão Permanente de Manutenção da Planta de Valores Genéricos - PVG, que usará de base os valores da PVG vigente de quadras de ruas com características semelhantes.

Seção III

Valor Venal da Edificação/Prédio

Art. 13. O Valor Venal da Edificação/Prédio – V.V.E. será determinado aplicando-se as Tabelas do Anexo III desta Lei, assim:

FÓRMULA PARA CÁLCULO DO VALOR VENAL DAS EDIFICAÇÕES/PRÉDIOS
$V.Ve = VI.M^2e * Área C * Fc.II-A. * Fc.II-B * Fc.II-C * Fc.II-D * Fc.II-E * Fc.II-F$
Onde:
V.Ve = Valor Venal da Edificação/Prédio
VI.M ² e = Valor do metro quadrado da Edificação/Prédio de acordo com a Planta de Valores Genéricos
Área C = Área Construída da unidade
Fc.II-A = Fator corretivo por Tipo/Padrão da Edificação/Prédio conforme Tabela II-A
Fc.II-B = Fator Corretivo pela Estrutura da Edificação/Prédio conforme Tabela II-B
Fc.II-C = Fator Corretivo pelo Revestimento da Fachada conforme Tabela II-C
Fc.II-D = Fator corretivo pelo Tempo (Idade) da Construção conforme Tabela II-D
Fc.II-E = Fator Corretivo pelo Tipo e Localização da Edificação/Prédio conforme Tabela II-E
Fc.II-F = Fator Corretivo para Condomínio Vertical conforme Tabela II-F

Parágrafo único. O valor venal das edificações/prédio multifamiliares ou em condomínio será obtido somando-se a área privativa à fração correspondente da área comum.

Seção IV
Valor Venal do Imóvel

Art. 14. O valor venal do imóvel para fins de lançamento do IPTU será determinado pela soma do valor venal do terreno e do valor venal da edificação/prédio, nos termos do Anexo III desta Lei, assim:

FÓRMULA PARA CÁLCULO DO VALOR VENAL DO IMÓVEL
$V.V. = V.Vt + V.Ve$
Onde:
V.V. = Valor Venal do Imóvel
V.Vt = Valor Venal do Terreno
V.Ve = Valor Venal da Edificação/Prédio

Parágrafo único. O valor venal das edificações/prédios multifamiliares ou em condomínio será obtido somando-se a área privativa à fração correspondente da área comum.

CAPÍTULO VI
ALÍQUOTAS

Art. 15. As alíquotas do IPTU serão de acordo com a o Anexo IV desta Lei.

Parágrafo único. O Município de Balneário Camboriú foi dividido em Setores Fiscais para fins de fixação das alíquotas, conforme sua valorização imobiliária, nos termos do inciso II do §1º do art. 156 da CRFB/88.

CAPÍTULO VII
LANÇAMENTO

Seção I
Disposições Gerais

Art. 16. O lançamento do IPTU será procedido de ofício pelo Município de Balneário Camboriú, anualmente, no início de cada exercício financeiro, até o dia 31 de janeiro, com base nos dados constantes no cadastro imobiliário do Município de Balneário Camboriú, após apurado o valor venal do imóvel, nos termos desta Lei, aplicadas as alíquotas nesta Lei.

§1º O lançamento do IPTU será efetuado em UFM, sendo os valores convertidos em moeda corrente nacional na data da emissão do Documento de Arrecadação.

§2º O lançamento poderá ser feito para cada unidade imobiliária autônoma, ainda que contígua, independentemente da regularidade jurídica dos títulos de propriedade, domínio útil ou posse do terreno, ou da satisfação de quaisquer exigências administrativas para a utilização do imóvel.

§3º Poderão, a critério do Município de Balneário Camboriú, ser lançados junto com o IPTU, outros tributos municipais, em Documento de Arrecadação separados.

§4º Se verificado no cadastro imobiliário do Município de Balneário Camboriú a falta de dados necessários ao lançamento do IPTU, decorrente da existência de imóvel não cadastrado, nos casos de reforma ou modificação do uso, sem a prévia licença do órgão competente, o lançamento será efetuado com base nos dados apurados mediante procedimento fiscal.

§5º Tratando-se de terreno no qual sejam concluídas obras durante o exercício, o acréscimo na base de cálculo decorrente da edificação será lançado a partir do exercício seguinte.

§6º Tratando-se de construções demolidas durante o exercício, o imposto será devido com o respectivo cômputo, até o final do mesmo exercício.

§7º O lançamento será procedido, na hipótese de condomínio:

I - quando "*pro indiviso*", em nome de qualquer um dos coproprietários, titulares do domínio útil ou possuidores;

II - quando "*pro diviso*", em nome do proprietário, do titular do domínio útil ou do possuidor da unidade autônoma.

§8º Tratando-se de imóvel que seja objeto de enfiteuse, usufruto, fideicomisso, outorga de uso ou ocupante em terras de marinha, averbado junto ao Ofício de Registro de Imóveis competente, o lançamento será feito em nome do enfiteuta, do usufrutuário, do fiduciário, do outorgado ou do ocupante.

§9º Nos casos de condomínio voluntário, o imposto será lançado em nome de um, de alguns ou de todos os coproprietários, sem prejuízo da responsabilidade solidária dos demais pelo pagamento do tributo.

§10. Enquanto não extinto o direito de lançar, o lançamento poderá ser revisto de ofício, e poderão ser efetuados, nas circunstâncias estabelecidas no CTM, lançamentos adicionais ou complementares, decorrentes de omissão, vícios, irregularidades, ou erro de fato.

§11. O lançamento complementar, resultante de revisão, não invalida o lançamento anterior.

§12. O pagamento da obrigação tributária, objeto de lançamento anterior, será considerado como pagamento parcial do total devido pelo sujeito passivo, em consequência da revisão de que trata este artigo.

Art. 17. O lançamento a que se refere o §10 do art. 16 desta Lei, decorrente da inclusão de ofício, retroage a data da ocorrência do fato gerador, quando devidamente comprovada, respeitado o período decadencial.

Art. 18. No lançamento, feito anualmente, poderá ser exigido o IPTU de uma só vez (cota única) ou em parcelas iguais e sucessivas, cujos valores serão expressos em reais (R\$), nos termos desta Lei.

Seção II
Notificação do Lançamento

Art. 19. O lançamento do IPTU será realizado ao sujeito passivo de forma global e impessoal, através de publicação única de edital no Diário Oficial Eletrônico dos Município de Balneário Camboriú - DOM e no sítio eletrônico do Município de Balneário Camboriú, contendo:

- I - a notificação do lançamento;
- II - a data do vencimento do IPTU para pagamento em parcela única e dos vencimentos das parcelas, em caso de pagamento parcelado;
- III – formas para obtenção do Documento de Arrecadação.

§1º Para todos os efeitos de direito, presume-se feita a notificação do lançamento e regularmente constituído o crédito tributário correspondente, a data da publicação da forma de obtenção do Documento de Arrecadação.

§2º A regra prevista no §1º deste artigo aplica-se também ao sujeito passivo que não informou ou não atualizou o endereço junto ao cadastro imobiliário do Município de Balneário Camboriú e que deve retirar o seu Documento de Arrecadação, conforme determina o inciso III deste artigo.

Seção III
Revisão do Lançamento

Art. 20. Discordando do lançamento, o sujeito passivo poderá apresentar impugnação administrativa, nos termos e nos prazos estabelecidos no CTM, através do sistema eletrônico adotado pelo Município de Balneário Camboriú, dirigida ao Secretário Municipal da Fazenda, na qual o sujeito passivo alegará, de uma só vez e articuladamente, toda a matéria que entender útil, juntando as provas que possua e apresentando o pedido de diligências ou de perícias que entender necessárias, de acordo com as normas regulamentares.

§1º É facultado ao sujeito passivo apresentar impugnação administrativa e recurso.

§2º A impugnação administrativa e o recurso suspendem a exigibilidade do crédito tributário, desde que apresentados nos termos e prazos estabelecidos no CTM.

CAPÍTULO VIII
PAGAMENTO E DA MORA
Seção I
Pagamento

Art. 21. O IPTU a ser pago no exercício poderá ser em cota única ou parcelado, sendo as datas de vencimento fixados nesta Lei ou por Decreto do Prefeito de Balneário Camboriú, sendo autorizada a concessão de descontos, da seguinte forma e percentuais:

I – pagamento integral do imposto na primeira cota única, com impressão do carnê diretamente no sítio do Município de Balneário Camboriú;

II – pagamento integral do imposto na segunda cota única, com impressão do carnê diretamente no sítio do Município de Balneário Camboriú;

III – pagamento parcelado, dividido em até onze (11) parcelas iguais e sucessivas, com as seguintes datas de vencimentos: 28/02, 15/03, 15/04, 15/05, 15/06, 15/07, 15/08, 15/09, 15/10, 15/11 e 15/12 de cada exercício.

§1º O pagamento do imposto não implica em reconhecimento, pelo Município de Balneário Camboriú, para quaisquer fins, da legitimidade da propriedade, do domínio útil ou da posse de imóvel.

§2º Para pagamento em primeira cota única, até o dia 28 de fevereiro de cada exercício, conforme disposto no inciso I deste artigo, será ser concedido desconto de dez por cento (10%).

§3º Para pagamento em segunda cota única, até o dia 31 de março de cada exercício, conforme disposto no inciso II deste artigo, será concedido desconto de cinco por cento (5%).

§4º Fica facultado ao Prefeito do Município de Balneário Camboriú, por Decreto, a definição de datas de vencimentos, prazos e percentuais distintos dos previstos neste artigo, observado o limite de desconto previsto neste artigo.

Seção II Mora

Art. 22. A mora ou inadimplemento implica incidência de multa moratória, juros moratórios e correção monetária do período, calculados de acordo com o CTM.

CAPÍTULO IX DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 23. Sem prejuízo da progressividade no tempo a que se refere o disposto no art. 182, §4º, inciso II da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 – CRFB/88, regulamentado pela Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, o IPTU poderá ser progressivo em razão do valor do imóvel e terá alíquotas diferentes de acordo com a localização e o uso do imóvel, conforme o Anexo IV desta Lei.

Art. 24. Os valores unitários do metro quadrado da construção/edificação e do terreno, que servem para determinar a Base de Cálculo do IPTU, serão monetariamente corrigidos, anualmente,

pelo Poder Executivo de Balneário Camboriú pelos mesmos índices utilizados para a correção da UFM, segundo o CTM, não sendo considerado aumento de IPTU.

Art. 25. Fica criada a Comissão de Manutenção da Planta de Valores Genéricos - PVG, com a finalidade de estabelecer valores para novos logradouros, bem como revisar sempre que necessário valores e manter a atualização da PGV, tanto de ofício, a qualquer tempo, obrigatoriamente a cada três (03) anos ou quando por requerimento dos contribuintes.

§1º A comissão será composta de cinco (04) membros servidores públicos ocupantes de cargos efetivos, sendo:

I - um (01) Auditor Fiscal de Tributos Municipais;

II - um (01) Fiscal de Tributos Municipais;

III - um (01) Engenheiro Civil;

IV – um (01) Procurador do Município.

§2º A comissão será remunerada em razão da complexidade do assunto, cujo valor de remuneração deverá ser definido por Decreto do Poder Executivo.

Art. 26. A Comissão de Manutenção da Planta de Valores Genéricos será nomeada por Decreto do Poder Executivo.

Art. 27. Esta Lei será regulamentada por ato infralegal emitido pelo Prefeito de Balneário Camboriú.

Art. 28. Em observância ao princípio da anterioridade tributária, previsto no art. 150, III, da Constituição Federal, a presente Lei passará a produzir efeitos em relação aos fatos geradores ocorridos a partir de 1º de janeiro de 2026.

§ 1º O impacto decorrente da implantação da PVG instituída nesta Lei, quando dele resultar aumento real (superior à correção monetária) no valor final do IPTU, em comparação com o valor lançado para o mesmo imóvel no exercício de 2025, será mitigado por meio da aplicação do limite equivalente a 12,5% ao ano (sem considerar a inflação do período), até atingir, ao longo de 8 (oito) anos, o aumento real total de 100% resultante desta Lei.

§ 2º A aplicação dos redutores previstos no §1º fica limitada ao valor final do imposto devido no exercício imediatamente anterior, de modo que, caso o redutor resulte em valor inferior ao valor devido no exercício imediatamente anterior, este último será o valor do imposto a pagar no exercício.

Art. 29. Esta Lei revoga as Leis nºs:

I - 918/1989;

- II - 1.116/1991;
- III - 1.148/1992 e suas alterações;
- IV - 1.316/1993 e suas alterações;
- V - 1.729/1997 e decreto de regulamentação e suas alterações;
- VI - 1.548/1995;
- VII - 2.224/2003 e suas alterações;
- VIII - 3.427/2012 e suas alterações;
- IX - 4.197/2018 e suas alterações;
- X - 4.303/ 2019 e suas alterações.

Art. 30. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Balneário Camboriú (SC), 07 de fevereiro de 2025, 175º da Fundação, 60º da Emancipação.

JULIANA PAVAN VON BORSTEL
Prefeita Municipal